

Cambios en la adquisición de una vivienda: Nuevo valor de referencia catastral

Será efectivo para las compraventas, herencias y/o donaciones realizadas a partir del 1 de enero de 2022.

El 1 de enero de 2022 entró en vigor el nuevo valor de referencia de catastro, introducido por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que determina los impuestos cuando se compre una vivienda de segunda mano, se herede o se reciba una donación.

A partir de ahora, la Dirección General del Catastro, fijará el valor de referencia mediante un análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realicen ante fedatarios públicos.

Con la finalidad de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado, se ha procedido a fijar mediante la Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase.

Dicho valor de referencia será la nueva base imponible para el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y para el Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISyD).

Si bien, este índice no afectará al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), ya que su base impositiva es el valor catastral, no el valor real.

Para calcular la base imponible del impuesto, deberá atenderse a:

- El **valor de referencia** previsto en el Catastro inmobiliario, a fecha de devengo del impuesto.
- Si el precio del valor declarado es superior al **valor de referencia, la base imponible del impuesto será el valor declarado.**

Si los obligados tributarios consideran que la determinación del valor de referencia perjudica a sus intereses, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación que hayan presentado o interponer recurso de reposición ante la Administración tributaria, o reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional, contra la liquidación que les practique la Administración gestora del tributo.

En el siguiente enlace puede consultar el valor de referencia de los inmuebles:

https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SEC_Accvr.aspx